

## **A Nova multa do CPC/15 por procrastinação do executado nos Leilões Judiciais**

Nos Leilões Judiciais de imóveis uma das grandes inseguranças para os arrematantes são as inúmeras possibilidades de recursos que o executado/devedor possui no ordenamento jurídico, mesmo após a expropriação do seu bem em Hasta Pública.

É bem verdade que o arrematante possui a seu favor a possibilidade de declinar da arrematação quando há a interposição de impugnação pelo executado após a arrematação, mesmo que tal impugnação não possua fundamento jurídico.

Tal prerrogativa de desistência está albergada no parágrafo 5º do art. 903 do Novo Código de Processo Civil de 2015<sup>1</sup>, o qual não havia correspondente no CPC de 1973, senão vejamos:

*Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.*

*§ 5º O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito:*

*II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º ;*

De fato, referido artigo trouxe maior segurança para os arrematantes que, podem se valer do referido dispositivo para desistir da arrematação quando houver impugnação do devedor/executado e, a carta de arrematação, ainda não tenha sido expedida.

No entanto, em muitos casos os arrematantes quando realizam uma análise prévia do processo, a fim de identificar qualquer possibilidade de alegação de nulidade posterior a arrematação, identificam que a impugnação do executado, posterior ao Leilão, é meramente procrastinatória, com o intuito de afastar o arrematante, fazendo com que ele desista da aquisição do imóvel, tornando sem efeito a expropriação do bem, frustrando, inclusive, o

---

<sup>1</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)

credor/exequente, que deixará de ter o produto da arrematação para a obtenção do seu crédito junto ao devedor/executado.

Para afastar essa possibilidade de procrastinação, onde o devedor/executado impugna mesmo sem qualquer fundamento para tanto, com a intenção de repelir os arrematantes, o Novo Código de Processo Civil, em seu parágrafo 6º do art. 903<sup>2</sup>, trouxe a multa por ato atentatório à dignidade da justiça, a fim de impedir tal medida procrastinatória, inibindo a tentativa dos devedores/executados de utilização de recursos sem qualquer fundamento jurídico.

O dispositivo nos diz:

*Art. 903. (...)*

*§ 6º Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem.*

Ou seja, trata-se de multa própria para a situação de procrastinação por parte do devedor/executado nas arrematações judiciais, com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante. Por sua vez, referido dispositivo não possuía correspondente no Código de Processo Civil de 1973 e, o novo parágrafo trouxe em seu escopo o anseio de que as arrematações tenham uma maior segurança, a fim de respeitar os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança.

Nesse entendimento, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul em julgado recente proferido pela Desembargadora Walda Maria Melo Pierro, da 20ª Câmara Cível, ratificou a redação do novel dispositivo, multando o devedor/executado em 5% sobre o valor do imóvel, senão vejamos:

***Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. COBRANÇA. Os coproprietários tiveram plena ciência da presente ação, assim como foram intimados dos atos***

---

<sup>2</sup> Idem.

*expropriatórios, restando, assim, facultado exercer o direito de preferência. NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA. UNÂNIME. (Agravo de Instrumento, Nº 70076523554, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em: 28-08-2019)<sup>3</sup>*

A Douta Desembargadora em sua motivação discorreu sobre o art. 903 parágrafo 6º do CPC/15 e, fundamentou a procrastinação no seguinte sentido, *in verbis*:

*(...) Ao contrário do alegado, os coproprietários tiveram plena ciência da presente ação, assim como foram intimados dos atos expropriatórios, restando, assim, facultado exercer o direito de preferência.*

*Não há, de tal modo, motivos para o acolhimento da pretensão recursal, restando, inclusive, caracterizado na espécie, tendo em vista as infundadas e recorrentes impugnações da parte recorrente, ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do que preceitua o artigo 903, § 6º, do CPC.(...)*

Assim, o que se denota é que a intenção do legislador foi de proteger o instituto da arrematação, inibindo práticas procrastinatórias dos devedores/executados por meio da multa apresentada no dispositivo legal alhures.

Dessa forma, evidencia-se que em consonância com a legislação, a jurisprudência inicia seu posicionamento no mesmo sentido, trazendo um pouco mais de segurança jurídica em tempos tão inseguros.

De qualquer modo, mesmo com o avanço legislativo sobre o tema e, inclusive, acompanhado pela jurisprudência do Tribunal Gaúcho será sempre importante a análise processual minuciosa, a fim de que se possa identificar os riscos inerentes a esta operação, trazendo o devido encerramento ao processo, com a quitação da dívida por meio do produto da arrematação.

Por fim, importante ressaltar que nos casos de ausência de análise processual prévia à arrematação, para a identificação de reais vícios no processo e, por ventura, havendo a interposição de impugnação por parte do devedor/executado, o arrematante deverá utilizar-se da prerrogativa do parágrafo 5º do art. 903 do CPC/15, desistindo da arrematação e resgatando seu dinheiro devidamente atualizado, a fim de que não tenha prejuízos financeiros futuros.